

中国大地出版社  
北京市国土资源和房屋管理局 编

# 住房制度改革 已购公房上市 房屋租赁拆迁

## 问百 答题

中国大地出版社

# 住房制度改革 已购公房上市 房屋租赁拆迁 百题问答

中国大地出版社 编写  
北京市国土资源和房屋管理局

中国大地出版社  
2000年4月

**图书在版编目 (CIP) 数据**

住房制度改革 已购公房上市 房屋租赁拆迁 百题问答/  
中国大地出版社, 北京市国土资源和房屋管理局编著.  
北京: 中国大地出版社, 2000.4  
ISBN 7-80097-362-X

I. 住… II. ①中…②北… III. 住宅经济-经济体制改革-  
中国-问答 IV. F293.31

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 22765 号

---

**出版发行: 中国大地出版社**

(北京市海淀区大柳树路 19 号 100081)

**责任编辑: 胡建平 祝 方**

**经 销: 全国各地新华书店**

**印 刷: 北京市长阳印刷厂**

**版 次: 2000 年 4 月第 1 版**

**印 次: 2000 年 4 月北京第 1 次印刷**

**开 本: 850×1168 1/32 字数: 276 千字**

**印 张: 11 印数: 0001-5000 册**

**书 号: ISBN 7-80097-362-X/K·39**

**定 价: 20.00 元**

**大地版图书印、装错误可随时退换**

## 出版说明

为了进一步贯彻《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》的精神,促进房地产市场的健康发展;为了让广大人民群众进一步了解国家住房制度改革,已购公有住房上市出售,房屋租赁、拆迁等方面的政策、法规,我们编写了这本书。

本书汇集了住房制度改革,已购公有住房上市,房屋租赁、拆迁等方面的政策、法规,重点就北京市实施有关法律、法规中的具体问题进行了详细的解答。书中内容大多是在第一线工作的同志针对在贯彻国家有关政策、法规中老百姓提出的大量的具体问题编写而成的。本书特约撰稿人及提供稿件的作者有:陈同顺、张淑香、徐曼、孟湘晖、田卫华、盛朝刚、童渊、景智娟、王乎诚、邹劲松、李海霞、唐亮、王华、吕尚春、佟峥、余霞、楼德升、赵国明、余美英、来富、唐河、卢庄、花京玲、简蓉等,本书由胡建平、祝方统稿。

为了更准确地回答广大人民群众提出的问题,全书分八个大问题 and 附录来编写。前六个问题分别讲述了北

京市已购公有住房上市的政策法规、注意的问题、操作程序、缴纳的税费、购房贷款、物业管理；第七个大问题是讲住房制度改革；第八个大问题是关于房屋租赁、拆迁的规定；书的最后，还附录了上海市、广东省有关方面的政策法规，仅供大家参考。

本书突出了实用性的特点，使读者通过短时间翻阅，就可以知道想了解的问题。本书是买卖已购公有住房、租房，了解房屋租赁、拆迁和住房制度改革等政策的极好指南。

在编写过程中，我们得到了北京市国土资源和房屋管理局李林副局长和市场处陈同顺处长的指导和有关处室领导和同志们的支持与帮助，在此表示衷心感谢。

2000年4月

## 补充说明

为了让广大人民群众及时了解已购公房上市的政策、法规,我们编写了此书。由于时间仓促,书中难免有不妥之处,欢迎广大读者批评指正。另外,我们使用稿件尚未联系上的作者见书后请速与我们联系。

联系电话:62172711

联系地址:北京市海淀区大柳树路19号

2000年4月

# 目 录

## 一、已购公有住房和经济适用住房上市出售的主要法规

1. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 ..... ( 2 )  
    建设部住宅与房地产业司副司长沈建忠就已购公有住房和经济适用住房上市出售有关情况所作说明 ..... ( 7 )
2. 财政部 国土资源部 建设部关于印发《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》的通知 ..... (12)
3. 关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知 ..... (15)
4. 北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 ..... (19)
5. 北京市房屋土地管理局关于实施《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》具体问题的通知 ..... (24)
6. 北京市人民政府房改办公室 北京市财政局 北京市房屋土地管理局关于印发《北京市城近郊八区已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理暂行规定》

的通知 .....	(28)
关于《北京市已购公有住房和经济适用住房上市 出售管理办法》有关问题的说明 .....	(31)
7. 北京市房屋土地管理局关于已购公有住房上市 通告 .....	(39)

## 二、已购公有住房上市出售的操作

1. 什么是已购公有住房？什么是已购经济适用住 房？哪些房可以卖？哪些房不可以卖？ .....	(42)
2. 已购公有住房上市出售由哪个部门管？上市出售 的程序？ .....	(44)
3. 已购公有住房申请上市需要准备什么材料？ .....	(47)
4. 已购公有住房上市出售要填写哪些表格，怎样 填写？ .....	(48)
5. 已购公有住房和经济适用住房上市交易买卖双方 需要办理哪些手续？ .....	(52)
6. 已购公有住房出售价格怎么定？ .....	(54)
7. 已购公有住房上市价格谁来定？ .....	(55)
8. 二手房怎么估价？ .....	(57)
9. 已购公有住房出售过程中请房地产中介服务 机构提供服务应注意什么？ .....	(59)
城市房地产中介服务管理规定 .....	(60)
10. 建设部公布第一批国家一级房地产价格评估机构 ..	(66)
11. 已购公有住房上市出售估价怎样收费？ .....	(67)



国家计委  建设部关于房地产中介服务收费的通知 …	(68)
12. 公有住房上市三十问 ……………	(71)
13. 已购公有住房出售后可不可以再按成本价购买 公有住房？已购公有住房出售后的其它有 关规定 ……………	(77)
14. 经济适用住房与商品房的区别？ ……………	(78)
15. 购买经济适用住房注意的问题？ ……………	(82)
16. 外地人怎样买北京房？ ……………	(83)
17. 外地人在北京买房应注意什么？ ……………	(84)
18. 国内个人住房申请表什么样？ ……………	(87)
19. 房屋折旧怎么计算？ ……………	(88)
20. 你家房子值多少钱？ ……………	(90)

### 三、已购公有住房和经济适用住房上市出售后的收益分配与税费缴纳

1. 已购公有住房上市要交哪些税费？ ……………	(94)
北京市契税管理规定 ……………	(96)
2. 出售已购公有住房为什么要由购买人向国家缴纳 土地出让金或相当于土地出让金的价款？ ……	(100)
3. 出售已购公有住房为什么收益不能全归出售人？ …	(101)
4. 已购经济适用住房为什么与已购公有住房上市 出售收益分配在政策上有所区别？ ……………	(103)
5. 卖房人需要交纳多少个人所得税？ ……………	(104)
财政部  国家税务总局  建设部《关于个人出售	

住房所得征收个人所得税有关问题的通知》……	(107)
6. 买卖已购公有住房需交纳多少手续费？……	(109)
北京市房屋土地管理局转发市物价局、市财政局关 于房屋买卖手续费收费标准的通知……	(111)
7. 新政策比老政策二手房买卖税费能省多少？……	(113)
关于调整房地产市场若干税收政策的通知……	(115)
北京市财政局 北京市地方税务局 转发财政部 国家税务总局《关于调整房地产税收政策的 通知》……	(117)
北京市房屋土地管理局转发北京市财政局《关于 契税征收有关问题的通知》……	(118)

#### 四、已购公有住房上市的益处与注意的问题

1. 购买已购公有住房与购买商品住房相比有哪些 优势？……	(122)
2. 已购公有住房和已购经济适用住房上市, 将给卖 房人、买房人和楼市三方带来多少实惠？……	(123)
3. 二手房市场问题多……	(126)
4. 购买二手房注意的问题……	(128)
5. 买二手房注意哪些事项？……	(132)

#### 五、购买已购公有住房和经济适用住房的贷款与住房公     积金使用的注意事项

1. 买房贷款利率多少？……	(138)
----------------	-------

2. 建行二手房贷款有何内容? .....	(139)
中国建设银行北京市分行二手房抵押贷款试行 办法.....	(140)
3. 建行二手房贷款十一问 .....	(146)
4. 建行再次简化住房贷款手续 .....	(149)
5. 二手房贷款和商品房贷款有哪些不同? .....	(151)
6. 二手房贷款如何办? .....	(153)
7. 工行推出二手房贷款办法 .....	(155)
8. 住房公积金怎么使用? .....	(156)
住房公积金管理条例.....	(157)
北京市住房公积金制度实施办法.....	(166)
北京市人民政府房改办公室 北京市财政局《关于 建立住房公积金制度有关问题的规定》.....	(169)
9. 怎样用公积金支付房租? .....	(173)

## 六、购买已购公有住房和经济适用住房后物业管理等有关问题

1. 物业管理怎样收费, 收费的标准是什么? .....	(176)
北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法.....	(178)
2. 怎么收费合理? .....	(186)
关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知.....	(188)
3. 遇到乱收费怎么办? .....	(190)

## 七、住房制度改革的法规及有关问题

- 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知…………… (194)
- 中共中央办公厅 国务院办公厅关于转发建设部等单位关于《在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案》的通知…………… (200)
- 建设部《关于进一步推进现有公有住房改革的通知》… (208)
- 国务院机关事务管理局 中共中央直属机关事务管理局关于贯彻落实《在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施意见》有关问题的通知… (210)
- 北京市人民政府房改办公室 中共中央直属机关房改办公室 中央国家机关房改办公室 北京市房屋土地管理局 北京市物价局关于转发建设部《关于进一步推进现有公有住房改革的通知》的通知…………… (213)
- 中共北京市委北京市人民政府关于印发《北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》的通知…………… (216)
- 北京市人民政府住房制度改革办公室 北京市房屋土地管理局 国务院机关事务管理局房地产管理局《关于中央在京党政机关及所属企事业单位统建房改售房有关问题的补充通知》…………… (225)
1. 怎样测算住房补贴?…………… (227)
2. 住房补贴你能得多少钱?…………… (228)

3. 职工购买公有住房工龄怎么计算? .....	(233)
4. 年份不同售房方案不同 .....	(234)
5. 房改售房有关问题答疑 .....	(235)
6. 北京市房改方案问答 .....	(237)
7. 中央房改政策九问 .....	(245)
北京市人民政府房改办公室《关于调整按标准价优惠办法购买住房的职工调换住房时原房计价有关规定的通知》 .....	(248)
8. 标准价买的房成本价怎么补? .....	(250)
9. 买公有住房和买商品房有什么区别? .....	(252)
10. 全部产权部分产权有何区别? .....	(254)
关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租增发补贴的通知 .....	(255)
北京市人民政府房改办公室 北京市财政局 北京市国土资源和房屋管理局 北京市物价局 关于北京市提高公有住房租金增发补贴有关问题的通知 .....	(257)
北京市人民政府 国务院机关事务管理局 中共中央直属机关事务管理局 关于印发《北京城镇公有住房租金减免暂行办法》的通知 .....	(259)
北京市人民政府房改办公室 北京市国土资源和房屋管理局 中央国家机关房改办公室 中共中央直属机关房改办公室 关于北京公有住房租金计算方法等问题的通知 .....	(263)
北京市提高公有住房租金增发补贴实行租金减免	

政策宣传提纲·····	(266)
北京市提高公有住房租金增发补贴实行租金减免 政策问答·····	(276)

## 八、房屋拆迁、租赁的有关问题

北京市城市房屋拆迁管理办法·····	(288)
北京北京市房屋土地管理局关于《北京市城市房屋 拆迁管理办法》执行中有关问题的通知 ·····	(298)
北京市房屋土地管理局关于印发《北京市房屋拆迁 纠纷裁决规则》的通知 ·····	(300)
北京市人民政府《关于北京市城市房屋拆迁补偿的 有关规定》的批复 ·····	(305)
城市房屋租赁管理办法·····	(308)

## 九、附 录

上海市扩大职工所购公有住房上市出售试点的 实施意见·····	(316)
关于贯彻《上海市公有住房差价交换试行办法》的实 施意见·····	(320)
上海市人民政府批转市房改办 市房管局制定的 《关于出售公有住房的暂行办法》的通知·····	(327)
上海市人民政府批转市房地局 房改办制定的 《关于进一步推进本市公有住房出售若干	

规定》的通知 .....	(332)
上海市房屋土地管理局 上海市住房制度改革 办公室《关于 1999 年公有住房出售若干规定 的通知》 .....	(336)
广州市地方税务局《关于已购公有住房上市有关 税收政策问题的通知》 .....	(337)

## 一、已购公有住房和经济适用住房上市出售的主要法规

已购公有住房和经济适用住房上市出售主要的法规有 1999 年 4 月 22 日由建设部下发的第 69 号令《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》；1999 年 7 月 27 日由财政部、国土资源部、建设部下发的关于印发《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》的通知。法规明确了已购公有住房和经济适用住房上市的规定。北京市及其他省市都将陆续出台相应的实施办法。



# 已购公有住房和经济适用住房 上市出售管理暂行办法

## 中华人民共和国建设部令

第 69 号

《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》已于 1999 年 4 月 19 日经第十一次部常务会议通过,并经国土资源部会签,现予发布,自 1999 年 5 月 1 日起施行。

部长 俞正声

一九九九年四月二十二日

**第一条** 为规范已购公有住房和经济适用住房的上市出售活动,促进房地产市场的发展和存量住房的流通,满足居民改善居住条件的需要,根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》及有关规定,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于已购公有住房和经济适用住房首次进入市场出售的管理。

**第三条** 本办法所称已购公有住房和经济适用住房,是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定,按照成本价(或者标准价)购买的公有住房,或者按照地方人民政府指导价购买的经济适用住房。

本办法所称经济适用住房包括安居工程住房和集资合作建设的住房。

**第四条** 经省、自治区、直辖市人民政府批准,具备下列条件的市、县可以开放已购公有住房和经济适用住房上市出售的交易